

**MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH
DI BMT BINAMA SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Oleh:

CHABIIBULLAH
052503039

**PROGRAM D III PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH IAIN WALISONGO SEMARANG**

2008

Muhammad Saifullah, M.Ag
Dosen Fakultas Syariah
IAIN Walisongo Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 3(tiga) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Chabiibullah

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Chabiibullah
NIM : 052503039
Judul : **“MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH DI
BMT BINAMA SEMARANG”**

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Pembimbing,

Muhammad Saifullah, M.Ag.
NIP. 150 276 621

DEPARTEMEN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH
PROGRAM D III PERBANKAN SYARI'AH

Jl. Prof. Dr. Hamka Km. 02 Semarang Telp/ fax. 024) 7601291

PENGESAHAN

Tugas Akhir : Chabiibullah

NIM : 052503039

Telah diujikan oleh dewan penguji Program D III Perbankan Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal **19 Juni 2008**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik .

Semarang, 19 Juni 2008

Ketua Sidang,

Sekretaris Sidang,

Drs. H. Musahadi, M. Ag
NIP. 150 267 754

Muhammad Saifullah, M.Ag
NIP. 150 276 621

Penguji,

Pembimbing,

Drs. H. Nur Khoirin, M.Ag
NIP. 150 254 254

Muhammad Saifullah, M.Ag
NIP. 150 276 621

HALAMAN MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ
(البقرة : 282)

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”

(QS.al-Baqarah : 282).

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan kepada:

- Allah SWT
.....”Semoga selalu Kau tunjukkan pada kami jalan-Mu yang lurus”....
- Rosulluah SAW
“Atas Islam yang kau bawa.. salawat dan salam semoga selalu tercurah untukmu”
- Bapak dan Ibu
... “kasih sayangmu membuatku merasa tak sendiri di dunia yang ramai ini”..
- Kakak dan adik-adikku yang telah mendukung saya ,agar cepat lulus dan cepat cari kerja.
- Teman – temanku angkatan 2005 dan seluruh keluarga besar D3 Perbankan Syari’ah..
- Temen-temen magang yang senasib sepenanggungan, Semoga sukses
- Anak centra com yang selalu membantu saya dalam pengetikan TA, kebaikan kalian kan qu ingat slalu.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas Akhir ini berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang,

Deklarator,

CHABIIBULLAH
052503039

ABSTRAKS

BMT Binama Semarang yang beralokasikan di Jl.Tlogosari Raya I Semarang, merupakan sebuah lembaga keuangan non bank yang memberi jalan keluar terhadap kendala modal pengembangan usaha sebagaimana banyak dialami oleh para pengusaha kecil dan menengah.

Dimana di dalam BMT Binama Semarang mengeluarkan produk pembiayaan sewa dan jasa dengan akad *Ijarah*. Untuk memasarkan produk pembiayaan BMT Binama memakai beberapa strategi. Dengan strategi tersebut tujuan dan target yang diinginkan dapat tercapai. Oleh karena itu penulis menfokuskan tentang Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode deskriptif kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara wawancara kepada karyawan BMT Binama Semarang, observasi secara langsung terhadap objek tertentu yang terjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja di BMT Binama Semarang serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang dan dokumentasi. yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian yang telah penulis lakukan di BMT Binama Semarang menunjukkan bahwa salah satu contoh produk pembiayaan yang dimiliki BMT BINAMA Semarang adalah pembiayaan *ijarah*. Bertujuan dapat digunakan untuk modal kerja, investasi, ataupun konsumtif, sehingga sangat membantu masyarakat yang membutuhkan. Produk ini menggunakan akad sewa, dimana *ijarah* ialah prinsip pembiayaan berskema sewa menyewa yang penyewa mempunyai kesempatan berubah status sebagai pembeli pada akhir waktu penyewaan. Harga sewa dan harga beli ditetapkan bersama kala awal perjanjian.

Kata kunci : *mekanisme, ijarah, anggota, akad , BMT Binama, pembiayaan.*

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, penguasa alam semesta dan raja manusia karena segala rahmat, taufiq dan hidayah-Nya. Tak lupa kita panjatkan shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang berjudul: '**MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH DI BMT BINAMA SEMARANG**'. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan program Diploma 3 (D III) pada jurusan Perbankan Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan tugas akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada

1. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Djamil, M.A., selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang
2. Bapak Drs. H. Muhyiddin selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang
3. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag., selaku Ketua Program D3 Perbankan Syari'ah
4. Bapak Muhammad Saifullah, M.Ag, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
5. Seluruh dosen pengajar Program Diploma III Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.
6. Direktur utama Drs. Ahmad Mujahid MS., selaku Direktur BMT BINAMA Semarang
7. Waskitho Budi H, Tur Priyono, Mbak Ida, Diah Fajar Astuti, Nurul Handayani, Puji Iswanti, Jatiningtyas KP dan Yani Kartika Sari selaku pembimbing di BMT BINAMA SEMARANG
8. Bapak ibuku tersayang serta semua keluarga yang selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini

9. Teman-temenku semua di D III Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang yang telah memberikan dorongan dan doa.

10. Sobat-sobatku SMUNSIX ' yang telah memberikan doa.

11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini

Penulis percaya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 2 Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB.I: PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan.....	4
1.4. Manfaat.....	4
1.5. Metodologi Penelitian.....	5
1.6. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II : KONDISI UMUM BMT BINAMA SEMARANG.....	9
2.1. Sejarah Berdirinya.....	9
2.2. Struktur Organisasi	11
2.3. Sistem Dan Produk BMT Binama.....	13
2.4. Perkembangan.....	19
BAB III : PEMBAHASAN.....	20
3.1. Pengertian Pembiayaan <i>Ijarah</i>	20
3.2. Dasar Hukum	20
3.3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	22
3.4. Sasaran Pembiayaan <i>Ijarah</i> di BMT Binama.....	27
3.5. Kolektibilitas Pembiayaan <i>Ijarah</i>	30
3.6. Prosedur Pengajuan Pemberian Pembiayaan <i>Ijarah</i>	31

3.7. Mekanisme Proses Pembiayaan Di BMT Binama	32
3.8. Prosedur pengikatan pembiayaan <i>ijarah</i>	35
3.9. Strategi Pemasaran Pembiayaan <i>Ijarah</i> yang dilakukan oleh BMT Binama.....	36
3.10. Analisa Pembiayaan <i>Ijarah</i>	37
 BAB IV : PENUTUP.....	 39
4.1. Kesimpulan.....	39
4.2. Saran.....	40
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan perbankan syari'ah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syari'ah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syari'ah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syari'ah.¹

Setelah berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI) timbul peluang untuk mendirikan bank-bank yang berprinsip syari'ah. Operasionalisasi BMI kurang menjangkau usaha masyarakat kecil dan menengah, maka muncul usaha untuk mendirikan bank dan lembaga keuangan mikro, seperti BPR Syari'ah dan BMT yang bertujuan mengatasi hambatan operasionalisasi BMI tersebut.²

Perkembangan lembaga-lembaga keuangan syari'ah tergolong cepat salah satu alasannya adalah karena keyakinan yang kuat di kalangan masyarakat muslim bahwa perbankan konvensional itu mengandung unsur riba yang dilarang agama Islam.

¹ Muhammad Antonio Syafi'I, *Bank Syari'ah Dari Teori dan Praktek*, Jakarta. 2001 hlm. 26

² Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta : Ekonisia, 2003, hlm. 85

BMT Binama merupakan lembaga intermediasi untuk menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Hal utama yang membedakannya dengan bank konvensional adalah dalam cara menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat harus sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.

Peranan umum BMT Binama Semarang adalah melakukan pendanaan pada usaha-usaha yang dilakukan masyarakat dengan berdasarkan pada sistem perekonomian syari'at Islam. Untuk menjalankan peranannya tersebut, maka terdapat produk-produk penyaluran dana yang berupa pembiayaan dengan menggunakan akad-akad sesuai dengan syari'at Islam, seperti akad Mudharabah (bagi hasil), Murabahah (jual beli), dan Ijarah (sewa menyewa). Sehingga masyarakat yang membutuhkan pendanaan dapat memilih pembiayaan yang akadnya sesuai dengan apa yang menjadi keinginan dan tujuannya.

Dalam penggunaan prinsip sewa dikalangan masyarakat sudah familiar tetapi tata cara dan prosedurnya menurut syariat Islam masih awam dalam operasional sewa menyewa tersebut. BMT Binama Semarang mengeluarkan produk pembiayaan sewa jasa dengan akad Ijarah.

Pembiayaan ijarah (sewa menyewa) adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan,

tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.³

BMT Binama Semarang sebelum memberikan pembiayaan, sering kali memerlukan informasi yang akurat mengenai calon debitur serta kepastian hukum yang disertai keyakinan di mana pihak-pihak yang terlibat dalam suatu akad pembiayaan untuk memenuhi kewajibannya. Pihak BMT senantiasa juga dituntut untuk konsisten dalam menyalurkan pembiayaannya dan disiplin dalam menerapkan prosedur yang telah ada seperti persyaratan pembiayaan yakni 5c : *Charakter* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Condition of Economie* (kondisi ekonomi), *Capital* (modal), and *Collateral* (jaminan)

BMT BINAMA dalam operasionalnya berdasarkan prinsip syari'ah Islam, sehingga terlepas dari sistem bunga (Riba).⁴ Dan *ijarah* (sewa) adalah salah satu akad yang dijadikan dasar pada produk pembiayaan yang dimiliki BMT BINAMA. Namun sebagian besar masyarakat belum mengetahui dalam penentuan harga maupun keuntungan yang diambil oleh pihak BMT BINAMA.

Oleh karena itu berdasarkan permasalahan tersebut maka penulis tertarik guna meneliti pembiayaan *ijarah* dengan judul **MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH DI BMT BINAMA SEMARANG**

³ Karim adiwarmarman. *Bank Islam*, Jakarta :III T Indonesia 2003 hlm 106

⁴ Brosur BMT BINAMA Semarang.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

- a. Bagaimana Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang ?
- b. Bagaimana strategi pemasaran pembiayaan *ijarah* ?

1.3. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui gambaran tentang ‘Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang
2. Untuk mengetahui bagaimana strategi pemasaran pembiayaan *ijarah*.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis .
 - a) Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang.
 - b) Untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam ilmu perbankan syari’ah
2. Bagi BMT Binama Semarang

Penelitian ini dapat memperkenalkan eksistensi BMT Binama Semarang di masyarakat luas dan dapat memberikan informasi dan pengetahuan tambahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara syari’ah

3. Bagi IAIN Walisongo Semarang.

Sebagai tambahan referensi dan informasi, khususnya bagi akademisi mengenai teknis pengetahuan tentang Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang.

4. Bagi Masyarakat.

Sebagai wahana informasi bagi masyarakat tentang operasional BMT, khususnya mengenai Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang..

1.5. Metodologi Penelitian

1. Metode Pengumpulan

Untuk mendapatkan data yang relevan dengan topik penelitian tersebut maka digunakan beberapa metode yaitu :

a. Observasi

Metode ini dilakukan dengan cara mengamati secara langsung terhadap objek tertentu yang terjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja di BMT Binama Semarang serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang..

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab kepada bagian-bagian yang terkait dengan tema yang diangkat di BMT Binama Semarang, hal ini dilakukan

agar tidak terjadi penyimpangan atau salah pengertian mengenai permasalahan yang diangkat.

c. Dokumentasi

Pengumpulan data relevan melalui arsip-arsip, catatan-catatan, pendapat-pendapat dan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan.⁵ Dengan data ini penulis mendapatkan gambaran umum tentang BMT Binama Semarang dan Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* di BMT Binama Semarang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak.

3. Deskripsi Analisis

a. Analisis Data

Analisis data yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian dalam melakukan penelitian dengan menggunakan analisis data penelitian diskriptif, yang apabila datanya telah terkumpul, maka diklasifikasikan menjadi data yang dinyatakan

⁵ Husein Umar, *Research Methods in Finance and Banking*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, cet. ke-2, 2002, hlm 82

dalam bentuk kata-kata atau simbol. Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis. Catatan hasil observasi, wawancara, untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain.

b. Data Kualitatif

Metode analisis data yang tidak berdasarkan pada angka-angka atas perhitungan-perhitungan akan tetapi berupa keterangan, pendapat, dan pandangan pemikiran yang dapat menunjang kesimpulan yang diinginkan. Data kualitatif ini digunakan untuk menggambarkan sejarah berdirinya BMT Binama Semarang, struktur organisasi, dan lain-lain.

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN.

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KONDISI UMUM BMT YANG DITELITI.

Berisi tentang sejarah berdirinya BMT Binama Semarang visi, misi, produk-produk yang ditawarkan, kegiatan usaha, perkembangan, struktur organisasi dan uraian kerja antar bagian BMT Binama Semarang

BAB III : PEMBAHASAN.

Berisi tentang pembahasan permasalahan, landasan operasional perbankan syari'ah, mekanisme pembiayaan *ijarah*, prosedur pemberian pembiayaan *ijarah*, prinsip penilaian pemberian pembiayaan *ijarah* terhadap calon anggota, sasaran pembiayaan *ijarah*, strategi pemasaran pembiayaan *ijarah*, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang, dan Tantangan.

BAB IV : PENUTUP.

Berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB II

GAMBARAN UMUM BMT BINAMA SEMARANG

2.1. SEJARAH BERDIRINYA

BMT BINAMA didirikan pada tanggal 14 Juni 1993 oleh para aktivis muda yang didukung oleh para tokoh masyarakat. Pendirian ini didasarkan pada pemikiran bahwa masih jarang lembaga keuangan yang mengakses masyarakat bawah yang bertujuan untuk pertumbuhan atau pemberdayaan usaha kecil. Untuk itu BMT BINAMA didirikan dengan semangat tujuan:

- a. Menjadikan BMT BINAMA sebagai lembaga yang memberi jalan keluar terhadap kendala modal pengembangan usaha sebagaimana banyak dialami oleh para pengusaha kecil dan menengah.
- b. Menjadi perantara kerjasama antara mereka yang mempunyai simpanan harta tetapi tidak bisa melaksanakan usaha di satu pihak dengan para pengusaha yang membutuhkan dana untuk pengembangan.
- c. Menjadi lembaga perintis dalam pengembangan lembaga keuangan swadaya dan swadana dengan sistem syari'ah Islam (bagi hasil).

Dalam operasionalnya legalitas BMT BINAMA berbadan hukum No: 1210 A / BH/ PAD/ KWK. 11/X/96 tanggal 31 Oktober 1996 dan telah melakukan perubahan Anggaran Dasar dengan surat keputusan Menteri Negara Koperasi dan Pengusaha Kecil Menengah Republik Indonesia dengan Nomor: 18/PAD/KWK.II/XII/2004 tanggal 3 Desember 2004.⁶

⁶ Company Profile BMT BINAMA

Manfaat yang hendak dicapai:

1) Manfaat sosial

- Terciptanya solidaritas dan kerjasama antara anggota atau nasabah BMT sehingga terbentuk komunikasi ekonomi anggota yang lebih produktif.

2) Manfaat ekonomis

- Terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha di sektor kecil dan menengah.
- Menumbuhkan usaha-usaha yang dapat memberi nilai lebih, sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi umat Islam.
- Meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat Islam.

Sasaran yang hendak dicapai

1) Sasaran binaan

Yang menjadi sasaran pembinaan adalah usaha-usaha kecil dan menengah dengan ketentuan: aset antara Rp 1.000.000 sampai dengan Rp 200.000.000 dan berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan. Sektor usaha yang dibiayai meliputi: perdagangan, industri dan kerajinan serta jasa. Sampai dengan akhir Juni 2006, kurang lebih ada 1.026 pengusaha kecil meliputi segala sektor yang telah diberi pembiayaan oleh BMT BINAMA dengan besar pembiayaan antara Rp 500.000 sampai dengan Rp 100.000.000.

2) Sasaran Funding

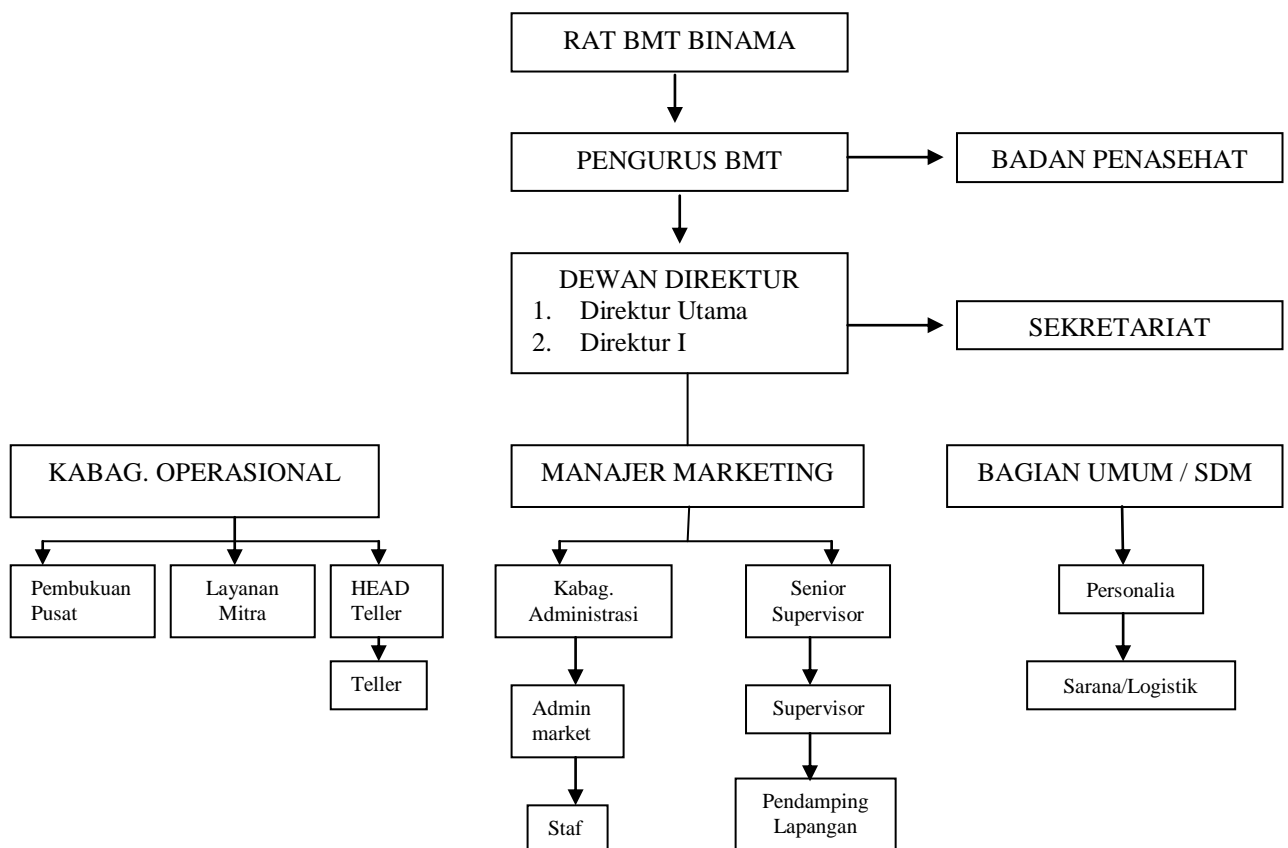
Yang menjadi sasaran *funding* (penggalangan dana) adalah: individu, lembaga-lembaga, BUMN dan instansi pemerintah.

BMT BINAMA memiliki visi dan misi, yaitu

Visi: BMT BINAMA menjadi lembaga keuangan Islam yang mempunyai nilai strategis untuk pengembangan ekonomi umat.

Misi: Menjadi BMT yang sehat, berkembang, dan profesional dengan mutu pelayanan yang baik, resiko usaha yang minimal dan pengembalian maksimal.

2.2. STRUKTUR ORGANISASI



Susunan Manajemen BMT BINAMA Semarang

Pengurus:

Ketua	: H. Ilham Muhammad Saleh, S.E.
Sekretaris	: Agus Mubarok, A.Md.
Bendahara	: Moh. Effendi Yulistanty, S.E.

Pengelola:

Direktur utama	: Drs. Ahmad Mujahid MS.
Direktur I	: Kartiko A. Wibowo
Sekretaris Korporat	: Yani Kartika Sari
Kabag. Operasional	: Diah Fajar Astuti
Pembukuan	: Nurul Handayani
Layanan Mitra	: - Puji Iswanti - Jatiningtyas KP.
Head Teller	: Rina Agustina
Teller	: Indri Kusumawardhani
Kabag. Administrasi	: Ida Panca Sriani
Senior Supervisor	: Tur Priyono
Supervisor	: Waskitho Budi H.
Koord. Adm. Marketing	: Puji Iswanti
Staf Adm. Marketing	: Jatiningtyas KP.
Pendamping lapangan	: - M. Nur Hasan - Sulaiman - Yayat Hidayat Priyatna

- Moh. Yasin
 - Christanti Ambar Siwi
 - Irawan
 - Nindyo Wahyono
- Bagian Umum : - Muhammad Habib
- Mugiyono

2.3. SISTEM DAN PRODUK BMT BINAMA

Sistem yang digunakan oleh BMT BINAMA baik dalam produk *funding* (simpanan) maupun *lending* (pembiayaan) adalah dengan sistem syari'ah (bagi hasil). Produk-produk BMT BINAMA terbagi atas produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana kepada para anggota.

2.3.1. Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana yang dirancang khusus atas dasar syari'ah (dengan sistem bagi hasil), terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain:

1) SIRELA (Simpanan Sukarela Lancar)

SIRELA merupakan simpanan anggota masyarakat koperasi yang didasarkan akad wadiah yad dhamanah dan mudharabah. Atas seizin penitip dana yang disimpan pada rekening SIRELA dapat dimanfaatkan oleh BINAMA. Penarikan maupun penyetoran dari produk ini dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat.

Keistimewaan:

- Penyimpanan memperoleh bagian dari keuntungan BINAMA dengan nisbah bagi hasil 35% : 65%
- Dapat dijadikan simpanan pribadi atau keluarga
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan dan sebagai salah satu persyaratan pembiayaan.

Pembukaan rekening:

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening
- Melampirkan foto copy identitas diri
- Setoran awal minimal Rp 25.000
- Setoran selanjutnya minimal Rp 2.000

2) TASAQUR (Tabungan Persiapan Qurban)

Tasaqur khusus dirancang bagi mereka yang mempunyai rencana untuk melaksanakan ibadah penyembelihan hewan kurban. Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu, sedangkan penarikan atau pencairannya hanya dapat dilakukan pada bulan Dzulhijjah saat pelaksanaan penyembelihan hewan kurban. Simpanan ini didasarkan akad wadiah yad dhomanah dan mudharabah.

Keistimewaan:

- Penyimpan memperoleh bagi hasil dengan nisbah 35% : 65%

- Sebagai simpanan untuk mempersiapkan ibadah penyembelihan hewan kurban.

Pembukaan rekening:

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening
- Melampirkan foto copy identitas diri
- Setoran awal minimal Rp 25.000
- Setoran selanjutnya minimal Rp 5.000

3) TARBIAH (Tabungan Arisan Berhadiah)

Tarbiah merupakan penggabungan antara tabungan dengan arisan yang didasarkan akad wadiah yad dhamanah dengan jangka waktu tertentu. Oleh karena itu terhadap simpanan ini tidak diberikan bagi hasil.

Keistimewaan:

- Setiap pemilik rekening berhak ikut pada pembukaan arisan yang dilakukan setiap bulan
- Bagi pemilik rekening yang namanya keluar pada pembukaan arisan akan memperoleh hadiah-hadiah berupa uang maupun barang.
- Pemilik rekening yang mendapat hadiah utama (dana arisan) tidak perlu melakukan penyetoran lagi pada bulan berikutnya, karena kelebihan uang yang diterima merupakan hadiah dari BINAMA

- Pemilik rekening bisa mempunyai lebih dari satu rekening Tarbiah sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar.
- Dapat dijadikan simpanan jangka panjang yang aman, karena pencarian Tarbiah hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.

Pembukaan rekening:

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening
- Melampirkan fotocopy identitas diri
- Melakukan setoran awal sesuai dengan nominal Tarbiah.

4) SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka)

Sisuka adalah jenis simpanan yang diperuntukkan bagi masyarakat (mitra) yang menginginkan investasi dana dalam jangka waktu yang relatif lama dengan prinsip syari'ah. Produk ini didasarkan akad wadiah yad dhamanah dan mudharabah.

Keistimewaan:

- Penyimpanan memperoleh bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati.
- Sebagai sarana investasi jangka panjang
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Tersedia souvenir cantik bagi penyimpan

Nisbah / bagi hasil:

- SISUKA 3 bulan: nisbah 40% : 60%

- SISUKA 6 bulan: nisbah 45% : 55%
- SISUKA 12 bulan: nisbah 50% : 50%

Pembukaan rekening:

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening
- Melampirkan fotocopy identitas diri
- Setoran awal minimal Rp 500.000,00

5) SIMPANAN HARIAN (REKENING KORAN)

Simpanan harian adalah simpanan yang dirancang secara khusus untuk arus kas usaha atau pribadi anggota masyarakat koperasi dengan didasarkan akad wadiah yad dhomanah dan mudharabah. Penyetoran maupun penarikan simpanan ini dapat dilakukan oleh siapa saja dan kapan saja dengan disertai slip pengambilan khusus (tanda terima) yang ditandatangani pemilik rekening.

Keistimewaan:

- Penyimpanan memperoleh bagi hasil dengan nisbah 20% : 80 %
- Memperoleh slip pengambilan khusus berupa tanda terima (TT) sebagai alat penarikan simpanan harian anda yang dapat dicairkan oleh pembawa TT
- Simpanan harian yang telah memenuhi syarat tertentu akan mendapat fasilitas overdraft sesuai plafon yang dimiliki.
- Laporan akan dikirim setiap bulannya atas transaksi.

Pembukaan rekening:

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening
- Melampirkan berkas administrasi berupa fotocopy KTP dan untuk pemilik usaha ditambah SIUP, NPWP dan lain-lain
- Setoran awal minimal Rp 250.000,00

6) Sertifikat Simpanan Sukarela

Sertifikat tanda pemilikan penyertaan dana bernominal Rp. 250.000,- per sertifikat dan akan mendapatkan bagi hasil atas laba tahunan BMT Binama Semarang

2.3.2. Produk Pembiayaan

Sedangkan produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan untuk kegiatan usaha produktif baik investasi maupun modal kerja adalah produk-produk sebagai berikut:

- Pembiayaan mudharabah
- Pembiayaan bai' bitsaman ajil (jual beli)
- Pembiayaan ijarah (sewa menyewa)

Dana simpanan dari masyarakat yang ada di BMT BINAMA dikelola secara produktif dan profesional dalam bentuk pembiayaan untuk pengembangan ekonomi umat. Berbagai produk pembiayaan diperuntukkan bagi mitra yang membutuhkan modal kerja usaha atau investasi maupun kebutuhan konsumtif.

Jenis-jenis akad pembiayaan

1) Akad Mudharabah

Adalah akad antara dua pihak yang satu sebagai mudharib (pengelola usaha) dan yang lain sebagai shahibul maal (penyedia modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

2) Akad Bai' Bitsaman Ajil (jual beli)

Adalah menjual dengan harga asal ditambah margin keuntungan yang telah disepakati dan dibayar secara angsuran.

3) Akad Ijarah (sewa)

Adalah memberi penyewa kesempatan untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.

2.4. PERKEMBANGAN

Tabel 2.1

Data perkembangan keuangan BMT BINAMA 2002- Maret 2007

	2002	2003	2004	2005	2006
Aset	2.904.483.921	3.880.693.440.62	5.461.150.321	7.573.479.484.91	9.863.869.262
DPK	2.720.308.816	3.616.292.525.92	5.278.769.320.34	6.858.634.735.27	8.860.170.019
Modal	213.809.830	299.156.175.00	333.615.025.00	586.086.680.00	793.744.249
Pembiayaan	2.208.454.262	2.365.563.147.00	4.393.954.663.00	5.739.968.036.00	7.880.723.791
SHU	53.112.143	33.851.592.52	89.765.970.00	164.008.069.64	209.954.993.99

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Pengertian Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *ijarah* ialah prinsip pembiayaan berskema sewa menyewa dimana penyewa mempunyai kesempatan berubah status sebagai pembeli pada akhir waktu penyewaan. Harga sewa dan harga beli ditetapkan bersama diawal perjanjian. Pembiayaan terfokus kepada uang, jadi anggota yang mengajukan pembiayaan *ijarah* bukan pemilik dari barang yang didanai. Pembiayaan *ijarah* pada dasarnya mempunyai definisi yang sama dengan kredit, bedanya pada prinsip syariah yang digunakan.

Pada pembiayaan *ijarah*, karena bentuknya adalah penyediaan uang atau tagihan, sama dengan bentuk kredit, jaminan yang diminta sama dengan jaminan pada kredit.

3.2. Dasar Hukum

1. Al Qur'an

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (Al Baqoroh: 233)

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut “. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah secara patut.

2. Al Hadits

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: اعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah bersabda: Berikanlah upah kerja sebelum keringatnya kering.” (Hadits.R Ibnu Majah)⁷

3. Kaidah Fiqh; antara lain:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."⁸

4. Fatwa-fatwa

- a. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000
Tentang Pembiayaan Ijarah
- b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang
Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

⁷ M Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah*, Jakarta: tazkia institut, 1999, hlm 167

⁸ Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, edisi kedua, Jakarta: BI-MUI, 2003

3.3. Rukun dan Syarat *Ijarah*:

3.3.1. Rukun *Ijarah*

1. Sighat *Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad *Ijarah*, yaitu:
 - a. Manfaat barang dan sewa; atau
 - b. Manfaat jasa dan upah.

3.3.2. Syarat *Ijarah*

1. Baik *Mu'jar* atau *musta'jir* harus *balig* dan berakal.
2. *Musta'jir* harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.
3. Kedua pihak harus sama-sama *ridho* menjalankan akad.
4. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan
5. Manfaat atau imbalan sewa harus dapat dipenuhi secara nyata dan secara syar'i. Misalnya tidak diperbolehkan menyewakan mobil yang di curi orang .
6. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau *mubah* karena ada kaidah " menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya".

7. Pekerjaan yang diupahkan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat
8. Upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.
9. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.

3.3.3. Ketentuan Obyek *Ijarah*:

1. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar anggota kepada BMT sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang

dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu.

3.3.4. Kewajiban BMT Binama dan anggota dalam Pembiayaan *Ijarah*:

3.3.4.1. Kewajiban BMT Binama sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:

1. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
2. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
3. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

3.3.4.2. Kewajiban anggota sebagai penerima manfaat barang atau jasa:

1. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
2. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
3. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena

kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

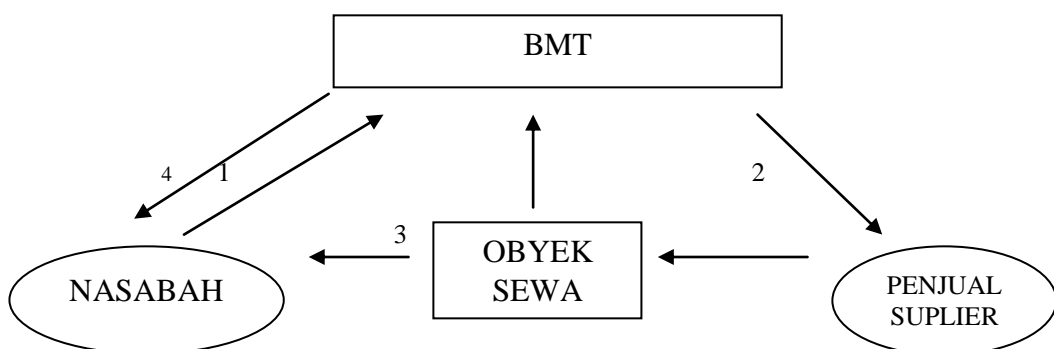
4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan *Arbitrasi* Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3.3.5. Berakhirnya Akad *Ijarah*

1. Salah satu pihak meninggal dunia (*Hanafi*); jika barang yang disewakan itu berupa hewan maka kematiannya mengakhiri akad *Ijarah* (*Jumhur*).
2. Kedua pihak membatalkan akad dengan *iqolah*.
3. Barang yang disewakan hancur atau rusak.
4. Masa berlakunya akad telah selesai.

Gambar 3.1:

Skema teknis *Al Ijarah*



Penjelasan skema teknis Al *Ijarah*

1. Anggota mengajukan pembiayaan *ijarah* ke BMT
2. BMT membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh anggota sebagai objek *ijarah* dari supplier/pemilik /penjual.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan BMT mengenai barang objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharannya, maka akad pembiayaan *ijarah* di tandatangani. anggota diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
4. BMT menyerahkan objek *ijarah* kepada anggota sesuai akad yang disepakati. Setelah periode berakhir, anggota mengembalikan objek tersebut kepada BMT⁹

Contoh salah satu pembiayaan *ijarah* di BMT sebagai berikut :

Bapak Ahmad hendak menyewa sebuah ruang perkantoran di sebuah gedung selama 1 tahun mulai dari tanggal 1 Mei 2003. pemilik gedung menginginkan pembayaran sewa secara tunai dimuka sebesar Rp 240.000.000,-. Dengan pola pembiayaan tersebut, kemampuan bapak Ahmad tidak memungkinkan. Bapak Ahmad hanya dapat membayar sewa secara angsuran per bulan. Untuk memecahkan masalah ini, Bapak Ahmad mendatangi sebuah BMT untuk meminta pembiayaan, dengan memaparkan kondisi kebutuhan dan keuangannya. Analisa BMT: berikut adalah analisa BMT dalam

⁹ Op.cit.M Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah*, , hlm 169

memberikan pendanaan dengan perhitungan kebutuhan dan kemampuan finansial/ keuangan anggota serta *required rate of profit* BMT (sebesar 20%) :

- Harga sewa 1 tahun (tunai dimuka) : Rp 240.000.000
- Required rate of profit 20% : Rp 48.000.000
- Harga sewa kepada anggota : Rp 288.000.000
- Periode pembiayaan : 12 bulan (36 bulan)
- Besarnya angsuran anggota per bulan : Rp 24.000.000

Dengan analisa tersebut maka bentuk pembiayaan yang diberikan oleh BMT kepada Bapak Ahmad adalah :

- Pembiayaan ijarah, harga sewa Rp 288.000.000,- 12 bulan (360 hari) angsuran Rp 24.000.000,-/bulan.

Bila BMT membeli objek *ijarah* tersebut, maka setelah periode berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh BMT sebagai asset yang dapat disewakan kembali, bila BMT menyewa objek *ijarah* tersebut, maka setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* dikembalikan oleh BMT kepada supplier/penjual pemilik.

3.4. Sasaran Pembiayaan *ijarah* di BMT Binama

Pihak yang dapat dibiayai oleh perusahaan adalah :.

1. Pembiayaan produktif untuk pengusaha kecil, pedagang kaki lima, dan usaha mikro yang produktif lainnya.
2. Pembiayaan investasi atau konsumtif bagi golongan berpenghasilan tetap, baik, PNS, dan pegawai swasta lainnya.

3. Anggota secara umum yang layak dibiayai secara ekonomis.

3.4.1 Prinsip Penilaian Pembiayaan *ijarah* di BMT Binama Semarang

Ketika anggota mengajukan pembiayaan, maka pihak BMT akan menilai terdahulu kepada pihak calon anggota. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi BMT untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasikan atau tidak. Dan jaminan yang diberikan kepada BMT hanya dijadikan untuk berjaga-jaga apabila pembiayaan yang diberikan macet. Adapun prinsip-prinsip penilaiannya adalah sebagai berikut :

3.4.1.1 Prinsip 5 C yaitu:

1) Karakter

Adalah sifat atau watak calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan kepada Bank dan BMT bahwa sifat atau watak dari calon debitur dimaksud dapat dipercaya.

2) Capacity

Adalah untuk menilai kemampuan calon debitur dalam membayar kreditnya dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnisnya untuk memperoleh laba. Apabila kecenderungan bisnisnya atau kinerja bisnisnya menurun, maka kredit dari bank semestinya tidak diberikan, kecuali penurunan tersebut karena kekurangan dana segera sehingga dapat diantisipasi

bahwa dengan tambahan dana dari kredit bank, maka kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan menjadi lebih baik.

3) Capital

Capital merupakan proses untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang memiliki calon debitur atas rencana yang akan dibiayai bank . Fungsi adalah hanya penyedia tambahan modal dan biasanya lebih sedikit dibandingkan kebutuhan atas pembiayaan secara keseluruhan

4) Collateral (Jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon debitur, baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang akan diberikan, juga harus diteliti keabsahannya, penguasaan dokumennya, penguasaan fisiknya, kemudahan untuk dilikuidasi dan hal lainnya diteliti secara cermat, karena jaminan merupakan pelindung atau jalan keluar bagi bank dari resiko kredit.

5) Condition

Merupakan penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa datang sesuai sektor atau sub sektor usaha masing-masing. Dalam hal ini bank dapat melihat

kondisi yang sesuai dengan debitur yang akan diberi dana dari pihak ketiga.¹⁰

3.5. Kolektibilitas Pembiayaan *Ijarah*

Kriteria kolektibilitas pembiayaan *Ijarah* terdiri dari :¹¹

1. Pembiayaan lancar adalah pembiayaan yang pembayarannya tidak ada kekurangan baik angsuran pokok maupun marjinnya (angsuran penuh). Atau terdapat tunggakan angsuran selama kurang dari atau sama dengan 3 bulan.
2. Pembiayaan Kurang Lancar adalah pembiayaan yang pembayarannya terdapat tunggakan angsuran selama lebih dari 3 bulan dan kurang dari atau sama dengan 6 bulan.
3. Pembiayaan Diragukan adalah pembiayaan tidak memenuhi kriteria pinjaman lancar dan kurang lancar, tetapi pinjaman masih bisa diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang pinjaman termasuk marjinnya, atau pinjaman tidak bisa diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang pinjaman.
4. Pembiayaan Macet adalah pembiayaan tidak memenuhi kriteria pinjaman lancar, kurang lancar, maupun diragukan. Atau memenuhi kriteria pembiayaan diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak

¹⁰ Drs. Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2002, 261.

¹¹ Surat Edaran BMT BINAMA No. 03/BT BINAMA/SE/III/05

digolongkan pembiayaan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan pembiayaan

3.6. Prosedur Pengajuan Pemberian Pembiayaan *ijarah*.

- a. Anggota datang ke BMT BINAMA Semarang
- b. *Customer service* (CS) menanyakan keperluan anggota, sekaligus menanyakan kepada anggota dari mana tahu BMT BINAMA.
- c. CS memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Yang terdiri dari: FC KTP suami istri, FC Kartu Keluarga, Rekening listrik/telepon/PAM, FC rekening tabungan, slip gaji 3 bulan terakhir, FC BPKB dan STNK, FC sertifikat/PBB/akta jual beli.
- d. Anggota mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak BMT BINAMA.
- e. CS mengecek persyaratan, jika ada kekurangan mitra harus melengkapi persyaratan tersebut.
- f. Berkas yang masuk ke adm.marketing diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencatatan berkas masuk.
- g. Berkas dianalisa oleh supervisor (atau pihak yang berwenang menurut besarnya plafon pembiayaan).
- h. Tahap selanjutnya adalah survei yang kemudian dikomitekan. Dalam komite pembiayaan bisa terjadi 3 kemungkinan:
 - 1) Survei ulang: berkas survei ulang di supervisor dan diserahkan ke bagian adm.marketing untuk kembali ke proses awal.

- 2) Berkas tolak: berkas tolak dibuatkan surat penolakan oleh adm. marketing.
- 3) Berkas disetujui: berkas yang disetujui ke adm.marketing dan diserahkan ke bagian operasional. Untuk berkas yang disetujui anggota komite menandatangani lembar persetujuan.
- i. Berkas yang masuk ke bag. operasional selanjutnya dijadwalkan pencairannya. Kemudian berkas diserahkan kembali ke adm.marketing untuk dibuatkan akad, sebagai persetujuan mitra dibuat Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3)

3.7. Mekanisme Proses Pembiayaan Di BMT Binama

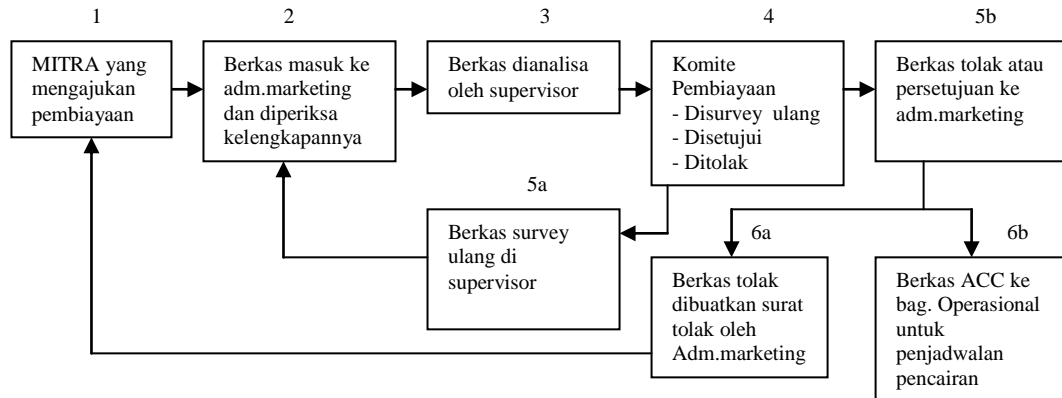
Setiap produk pembiayaan pada lembaga keuangan syari'ah khususnya di BMT BINAMA Semarang mengandung unsur resiko, maka dalam mekanisme proses pembiayaan dikelompokkan berdasarkan besarnya plafon pembiayaan dan pihak-pihak yang berwenang sebagai anggota komite. Dengan analisa dari anggota komite menghasilkan keputusan yang tepat, sehingga mengurangi tingkat resiko yang ditanggung oleh BMT BINAMA Semarang.

- a. Plafon Rp 1000.000 – Rp 5.000.000

Anggota komite: Pendamping lapangan, Adm.marketing, Supervisor

Gambar 3.2

Proses berkas

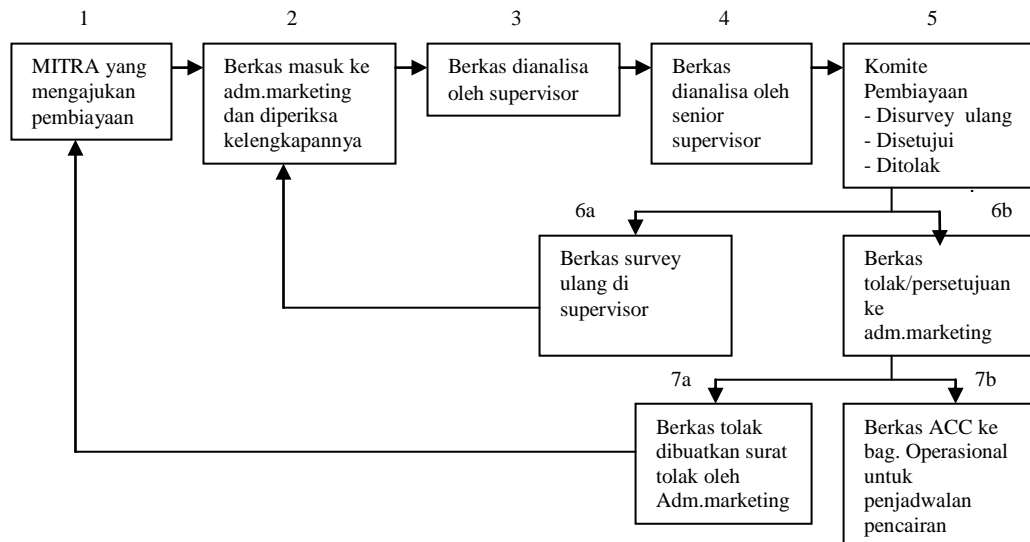


b. Plafon Rp 5.000.000 s/d 10.000.000

Anggota komite: Pendamping lapangan, adm.marketing, supervisor, senior supervisor

Gambar 3.3

Proses berkas

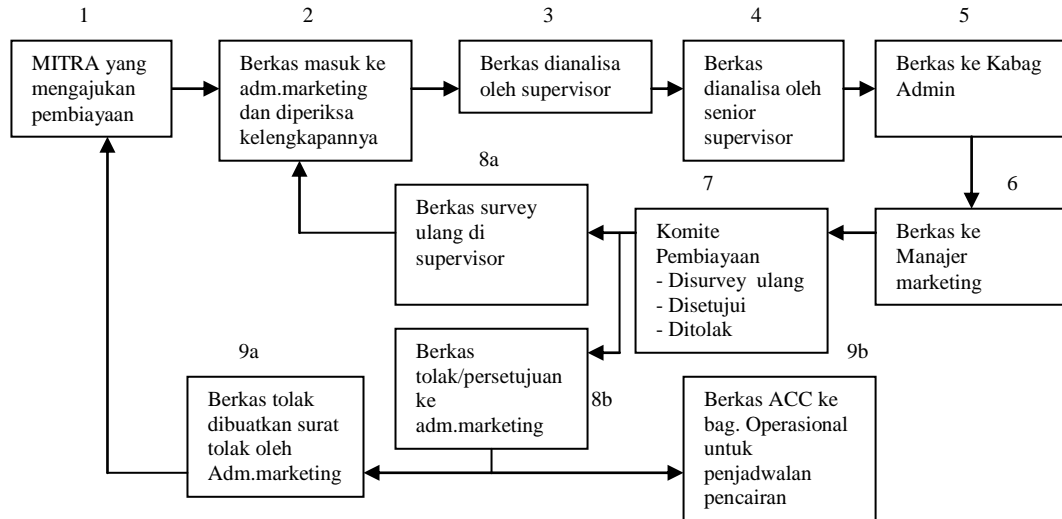


c. Plafon Rp 10.000.000 s/d 25.000.000

Anggota komite: Pendamping lapangan, adm. marketing, supervisor, senior supervisor, kabag admin, manajer marketing.

Gambar 3.4

Proses berkas

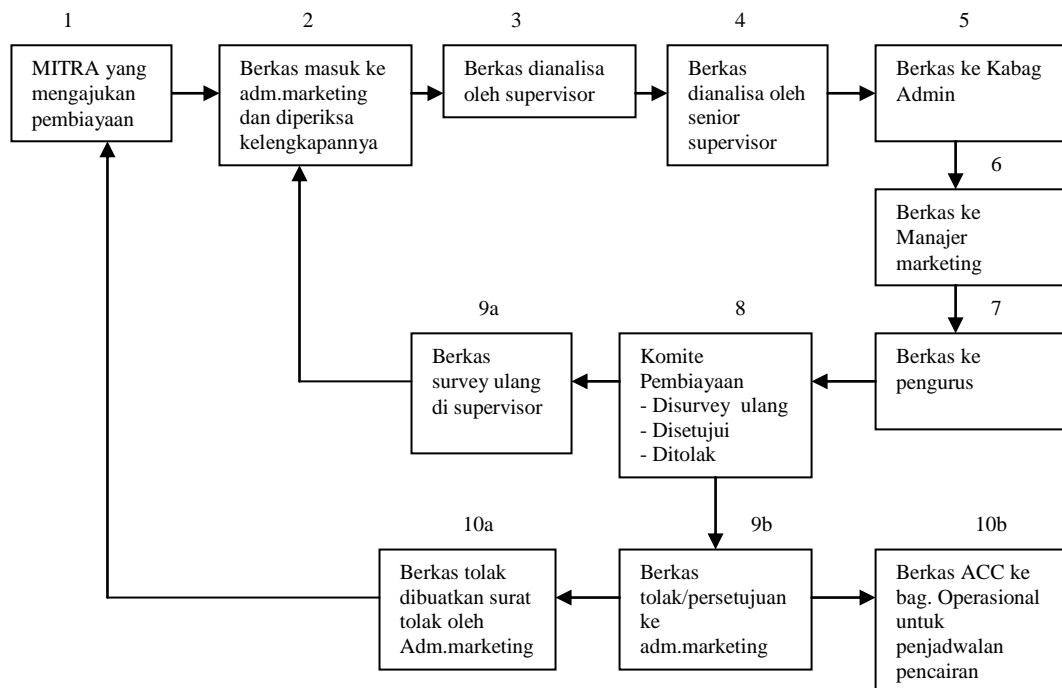


d. Plafon >Rp 25.000.000

Anggota komite: Pendamping lapangan, adm.marketing, supervisor, senior supervisor, kabag admin, manajer marketing, pengurus.

Gambar 3.5

Proses berkas



3.8. Prosedur pengikatan pembiayaan *ijarah*

- a. Anggota membaca surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang berisi akad, ketentuan, dan lain-lain. Kemudian menyetujui dengan membubuhkan tanda tangan.
- b. Anggota memberikan jaminan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan pada saat mengajukan pembiayaan.
- c. Adm.marketing mencatatnya dalam buku jaminan.
- d. Adm.marketing menyerahkan tanda terima asli kepada mitra setelah ditandatangani. Tanda terima ini akan dikembalikan ke BMT BINAMA untuk mengambil jaminan pada saat pelunasan pembiayaan (jaminan yang tertera pada tanda terima harus sama dengan yang tercantum di SP3).
- e. Anggota menandatangani surat kuasa penjualan jaminan jika dalam pembiayaan nanti terjadi hal yang tidak diharapkan.
- f. Jika jaminan atas nama orang lain maka pemilik jaminan harus menyetujui surat pernyataan bahwa dia sanggup menjamin anggota yang mengajukan pembiayaan.
- g. Surat kuasa jaminan atas nama penjamin (pihak 1) ditandatangani beserta mitra (pihak 2) sebagai bukti bahwa pihak 1 telah menyetujui jaminan tersebut digunakan oleh anggota (pihak 2)
- h. Sebelum pencairan, mitra harus mempunyai rekening di BMT BINAMA Sebagai persyaratan tambahan pembiayaan, jika belum mempunyai rekening maka terlebih dahulu membuka rekening.

- i. Adm.marketing meneliti dokumen-dokumen yang ada sesuai dengan daftar *check list*.
- j. Adm.marketing memberikan penjelasan tentang perincian angsuran dan menyerahkan kartu angsuran beserta nota pencairan. Jika angsuran ingin diambilkan dari tabungan, maka anggota harus menandatangani surat persetujuan untuk mendebit rekening yang dimiliki.
- k. Perwakilan dari pihak BMT BINAMA membacakan akad yang berisi pasal-pasal terkait dan disetujui oleh anggota dengan menandatangani tiap pasal. Selanjutnya anggota mencairkan uang ke teller.¹²

3.9. Strategi Pemasaran Pembiayaan *Ijarah* yang dilakukan oleh BMT Binama.

Strategi pemasaran di BMT Binama , khususnya pemasaran pembiayaan *ijarah* berjalan dengan baik. Adapun strategi pemasaran yang dilakukan di BMT Binama antara lain:

- Metode jemput bola. Metode ini perlu ditempuh untuk mengakselerasi perkembangan BMT, misalnya dengan pembentukan unit khusus yang menawarkan produk BMT dari rumah ke rumah.
- Dengan menggunakan media pemasaran seperti: brosur, pamflet, spanduk dan lain sebagainya.
- Mempromosikan langsung kepada anggota yang datang ke BMT Binama

¹² Wawancara dengan Waskito Budi sebagai supervisor pada tanggal 21 April 2008

Upaya tersebut dapat memberikan gambaran yang jelas sistem dan produk perbankan syari'ah kepada masyarakat luas. Selain mempromosikan produk-produknya perbankan syari'ah harus juga mendistribusikan ke daerah-daerah lain yang potensial agar dapat dikenal dalam masyarakat dengan cara memperluas jaringan kantor dan menambah jumlah unit usahanya.¹³

3.10. Analisa Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Prinsip Syari'ah itu antara lain pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*, istilah ini dipermakan dengan istilah *ijarah mumtahiay bi tamlik*). Jadi, perjanjian pembiayaan *ijarah* dapat diartikan sebagai suatu perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa menyewa., bukan kegiatan sewa menyewa itu sendiri.

Salah satu produk pembiayaan yang dimiliki oleh BMT BINAMA adalah Pembiayaan *Ijarah*. Kebutuhan masyarakat yang beragam, baik

¹³ Wawancara dengan Ibu Ida Panca S. Kabag Pembiayaan BMT BINAMA Semarang pada tanggal 18 April 2008

untuk keperluan modal kerja, investasi, maupun konsumsi, menjadikan Pembiayaan *Ijarah* sebagai salah satu produk pembiayaan. Dari pembiayaan ini, pihak BMT BINAMA juga mempunyai hak untuk mengambil keuntungan yang menjadi sumber pendapatan utama karena di dalamnya menggunakan akad sewa menyewa dan sewa menyewa dihalalkan menurut Islam.

Pada BMT BINAMA Pembiayaan *Ijarah*, diberikan dalam bentuk uang dan anggota pembiayaan diberi kepercayaan penuh untuk menyewa sendiri barang yang dibutuhkan, dan ini sangat mengkhawatirkan mengingat tidak semua mitra dapat dipercaya, bahkan bisa terjadi penyalahgunaan pemakaian. Maka pihak BMT akan menilai terdahulu kepada pihak calon anggota dengan menggunakan prinsip 5C (*Charakter* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Condition of Economie* (kondisi ekonomi), *Capital* (modal), and *Collateral* (jaminan)). Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi BMT untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasikan atau tidak. Dan jaminan yang diberikan kepada BMT hanya dijadikan untuk berjaga-jaga apabila pembiayaan yang diberikan macet.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang obyeknya adalah manfaat atas suatu barang atau pelayanan, sehingga bagi pihak yang menerima manfaat berkewajiban untuk membayar uang sewa/upah (*ujrah*). Dalam praktik BMT akad sewa-menyewa ini diterapkan dalam produk penyaluran dana berupa pembiayaan *ijarah*.

Pada pembiayaan *ijarah*, BMT hanya wajib menyediakan aset yang disewakan, baik aset itu miliknya atau bukan miliknya. Yang penting adalah BMT mempunyai hak pemanfaatan atas aset yang kemudian disewakannya. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Maka pembiayaan *ijarah* dapat digunakan untuk membiayai penyewaan barang yang kemudian disewakannya kembali kepada anggota, dan dapat pula digunakan untuk membiayai pembelian barang yang kemudian disewakannya kepada anggota. Karena bentuknya adalah penyediaan uang atau tagihan, sama dengan bentuk kredit, jaminan yang diminta sama dengan jaminan pada kredit.

Kemudian dalam rangka pemasaran produk-produk pembiayaan BMT kepada masyarakat, ada beberapa strategi yang dapat ditempuh oleh pengelola BMT yang bersangkutan. Dengan memperluas jaringan BMT dapat menjalin kerjasama dengan BMT lain, Bank Syariah, Pemerintah, dan

siapa saja yang memiliki minat dalam rangka mengembangkan sistem ekonomi Islam dalam kehidupan bermasyarakat. Dan Metode jemput bola perlu ditempuh untuk mengakselerasi perkembangan BMT, misalnya dengan pembentukan unit khusus yang menawarkan produk BMT dari rumah ke rumah. Strategi pemasaran tersebut sama-sama penting dan saling menguatkan dalam rangka optimalisasi peran BMT.

4.2. Saran

1. Perlu adanya pengembangan dan memperluas jaringan kantor serta menambah jumlah unit usaha perbankan syari'ah di daerah lain.
2. Upaya sosialisasi yang lebih intensif lagi terutama dalam meningkatkan pemahaman dan persepsi masyarakat terhadap produk dan sistem perbankan syari'ah.
3. Perlu bantuan dan pengawasan yang lebih intensif agar pembiayaan dengan akad *ijarah* dapat saling menguntungkan dan sesuai dengan syari'ah Islam.
4. Untuk meningkatkan efisiensi pembiayaan dengan akad *ijarah*, dapat ditingkatkan menjadi akad *ijarah muntahiya bit tamlik*, karena dengan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* dapat diikuti dengan kepemilikan atas barang itu sendiri sehingga anggota tidak perlu memindah akadnya menjadi *murabahah*.
5. Dalam hal pengikatan jaminan tidak boleh terlalu memberatkan anggota.

Puji syukur kepada Allah SWT, penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Syari'ah Program Diploma Tiga Perbankan Syari'ah. Penulis mengakui bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan penyusun. Namun menjadikan pengalaman dan penulis agar lebih giat di dalam menempuh kegiatan-kegiatan akademik lainnya.

Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat baik bagi penulis khususnya dan masyarakat pada umumnya sebagai masukan dan bahan kritikan yang sifatnya membangun di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Company Profile BMT Bina Niaga Utama (BINAMA) Semarang
- Karim, Adiwarman. 2006. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Sudarsono, Heri. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. 1999. *Bank Syari'ah*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Umar, Husein. 2002. *Research Methods in Finance and Banking*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wawancara dengan Ida Panca S, selaku Kabag Administrasi BMT BINAMA Semarang. Pada tanggal 15 April 2008
- Wawancara dengan Nurul Handayani, selaku bagian pembukuan BMT BINAMA Semarang. Pada tanggal 18 Mei 2008
- Wawancara dengan Waskito Budi sebagai supervisor BMT BINAMA Semarang. Pada tanggal 21 April 2008
- <http://peloporsewabeli.blogspot.com/2007/10/samakah-pembiayaan-ijarah-dengan.html>.
- <http://msi-iii.net .blogspot.com/2007/10/samakah-pembiayaan-ijarah-dengan.html>

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Chabiibullah
Tempat / Tanggal lahir : Semarang, 22 Oktober 1987
Kebangsaan : Indonesia
Agama : Islam
Tempat tinggal sekarang : JL. Candi Penataran RT 01 RW 04
Kalipancur Semarang

Menerangkan dengan sesungguhnya.

PENDIDIKAN

1. SDN Karangayu Lulus tahun ajaran 1999
2. SMPN 19 Semarang Lulus tahun ajaran 2002
3. SMAN 6 Lulus tahun ajaran 2005
4. D3 Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang Lulus tahun ajaran 2005-2008

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 11 Agustus 2008

Saya yang bersangkutan,

Chabiibullah